
TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **209/2012** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

IL C.T.U

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**
– **Esecuzione N° 209/2012 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

XxxXxxx

Con provvedimento del 09 settembre 2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa CHIARA D'ALFONSO ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 09.09.2019 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

PREMESSA

Lo scrivente precisa che i procedimenti esecutivi a carico del debitore sono due e precisamente il N° 209/2012 e il N° 224/2013 riunito al precedente.

Nello specifico, il procedimento N° 209/2012 interessa i seguenti 3 immobili:

- **Immobil N.1:** edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato ad uso garage, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24 con le particelle 495 sub. 4, 495 sub. 5, 495 sub. 6 (già sub. 3) e 495 sub.7 (già sub 3);
- **Immobil N.2:** edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con le particelle 332 sub. 1, 332 sub. 2, 332 sub. 3 e 332 sub. 4;
- **Immobil N.3:** edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra ad uso magazzino, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con la particella 78 sub. 1, e frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450, distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 26 con le particelle 32, 748, 1195, 1196, 1197, 1198;
- mentre il procedimento N° 224/2013 riguarda solo **l'immobile N.1** precedentemente descritto, tranne il piano secondo identificato con la particella 495 sub. 4 e con l'aggiunta

di una piccola corte annessa all'edificio della estensione di mq 40 e distinta al Catasto Terreni al foglio 24 con la particella 530;

Pertanto, si è proceduto alla stima degli immobili oggetto di entrambi i procedimenti.

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale per ciascuno degli immobili pignorati risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo scrivente CTU ha proceduto all'acquisizione dello stesso da dove risulta che l'esecutato è di stato civile coniugato -coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx- (*ved. allegato n.31*), e ha altresì provveduto ad acquisire estratto di matrimonio (*ved. allegato n.32*) da dove si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx in data 25 luglio 1987 in regime di separazione dei beni, per cui alla data in cui egli è entrato in possesso degli immobili oggetto di pignoramento, non era ancora coniugato (Immobile N.1) o lo era ma in regime di separazione dei beni (Immobile N.2 e Immobile N.3).
- 4) Il creditore procedente ha provveduto ad avvisare (ex art. 498 c.p.c.) in data 7 marzo 2013 il creditore iscritto e all'epoca non ancora intervenuto (Banca Antoniana Popolare Veneta spa poi Banca Monte dei Paschi di Siena spa) e ad avvisare in data 14 marzo 2013 i comproprietari non eseguiti (ex art. 599 c.p.c.) – Capodarca Sandra e Capodarca Tiziana.
- 5) L'esecutato, sig. xxxxxxxxxxxxxx, risiede nell'immobile oggetto di pignoramento, edificio di civile abitazione sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n. 1 (immobile N.1) (*ved. allegato n.30*), e vi abita con la sua famiglia costituita dal medesimo, dalla moglie xxxxxxxxxxxxxx e dal figlio xxxxxxxxxxxxxx (*ved. allegato n.30*).

RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1: *Alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono tutti ubicati nel Comune di Porto Sant'Elpidio e sono di seguito indicati come immobile n.1, immobile n.2 e immobile n.3.

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 1

Trattasi di un edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato ad uso garage, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24 con le particelle:

- 495 sub. 4, cat. A/2, cl.3, vani 6, piano 2, rc € 433,82, via Solferino snc;
- 495 sub. 5, cat. C/6, cl.1, 130 mq, piano S1, rc € 268,56, via Solferino;
- 495 sub. 6, cat. A/3, cl.3, vani 4, piano T, rc € 134,28, via Solferino;
- 495 sub. 7, cat. A/3, cl.3, vani 6, piano 1, rc € 201,42, via Solferino;

con annessa piccola corte esterna distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 24 con la particella:

- 530, superficie 40 mq;

Confini: via Solferino, via XX Settembre, salvo altri.

Gli attuali intestatari sono il sig. xxxxxxxxxx (esecutato) che risulta essere proprietario per l'intero (quota 1/1) in virtù di atto di compravendita (acquisto dell'area) (ved. allegato n.5) a rogito Notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 19 marzo 1980 repertorio numeri 198784/11530, trascritto a Fermo il primo aprile 1980 ai numeri 1954/1527 e successiva riunione di usufrutto in morte del signor xxxxxxxxxxxxxx.

Tale edificio si trova in una zona un po'periferica rispetto al centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, comunque molto vicino al mare e alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia).

E stato edificato agli inizi degli anni 80' dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio, ha una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti

sono in laterizio. L'edificio ha le pareti esterne rivestite con mattoncini a faccia vista, le finestre sono dotate di persiane in legno e nel complesso il suo stato di conservazione è buono, anche se alcuni balconi al piano primo sono stati di recente oggetto di un intervento di manutenzione. Esternamente è circondato da una piccola corte recintata.

Il **piano seminterrato** ha una superficie commerciale lorda di **141,72 mq**, è adibito a garage e magazzino, è pavimentato con mattonelle in monocottura ed è riscaldato con un termoconvettore. Si accede ad esso dal piano terra attraverso un scala interna a chiocciola e dalla corte esterna attraverso una rampa carrabile.

Il **piano terra** presenta l'ingresso nel lato nord dell'edificio e ha una superficie commerciale lorda di **95,82 mq**. Attualmente è adibito a zona giorno ed è composto da un totale di 4 stanze, di cui una cucina, un vano ripostiglio, un bagno e un soggiorno. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento (con radiatori e caldaia esterna).

In alcuni punti della mura perimetrali si notano dei rigonfiamenti dell'intonaco interno causati dalla risalita di umidità dal basso.

Sono presenti due scale a chiocciola, una che porta al piano primo sovrastante e l'altra al piano seminterrato sottostante. Nel lato sud di tale piano è presente un portico pavimentato avente una superficie di **21 mq**, mentre nel lato nord-est dell'edificio sono state realizzate due rampe di scale esterne che permettono l'accesso al piano primo.

Il **piano primo** ha una superficie commerciale lorda di **116,82 mq** e presenta balconi su tutti i lati per una superficie complessiva di **66,26 mq**.

Si può accedere ad esso dal piano terra sottostante attraverso una scala a chiocciola e dalla corte esterna tramite due rampe di scale aderenti al piano terra. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento (con radiatori e caldaia interna). Attualmente, è adibito a zona notte, ed è costituito da un totale di 7 stanze, di cui 4 camere, un bagno, un antibagno e un ripostiglio.

Il **piano secondo** ha una superficie commerciale lorda di **116,82 mq** e presenta balconi su tutti i lati per una superficie complessiva di **66,26 mq**.

Si può accedere ad esso dal piano primo sottostante attraverso una scala interna a muro. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento (con radiatori e caldaia interna). Attualmente, è adibito a ufficio (occupato dalla ditta "xxxxxxxxxxxxxxxx", coniuge dell'esecutato, che si occupa di

elaborazione dati e servizi), ed è costituito da un totale di 7 stanze, di cui 1 bagno, un antibagno e un ripostiglio, le restanti utilizzate come ufficio).

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 2

Trattasi di un edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da un laboratorio (porzione A) e da una abitazione (porzione B) e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e una piccola corte, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con le particelle:

- 332 sub. 1, cat. C/2, cl.5, 45 mq, piano T, rc € 174,30, via Marsala;
- 332 sub. 2, cat. C/3, cl.4, 140 mq, piano 1, rc € 715,81 via Marsala;
- 332 sub. 3, cat. C/2, cl.5, 29 mq, piano T, rc € 112,33, via Marsala;
- 332 sub. 4, cat. C/2, cl.5, 46 mq, piano T, rc € 178,18, via Marsala;

Confini: proprietà Capodarca Nazzareno, via Marsala, via Mazzini, salvo altri.

Gli attuali intestatari sono il sig. Capodarca Giorgio (esecutato) che risulta essere proprietario per l'intero (quota 1/1) in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare in data 27 gennaio 2005 repertorio numeri 85882/9193, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08/02/2005 al numero 666 R.P., col quale Capodarca Marino ha donato al sig. Capodarca Giorgio l'immobile in oggetto (*ved. allegato n.6*).

Tale immobile ricade in zona ZTR1 – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità – del P.R.G. Vigente e costituisce **una porzione del lotto 71** del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (legge 457/1978) come meglio specificato al quesito n. 5.

L'edificio si trova in una zona un po'periferica rispetto al centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, comunque molto vicino al mare e alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia).

E stato edificato agli inizi degli anni 60'dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio, ha una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti sono in laterizio.

L'edificio è sprovvisto di balconi, ha le pareti esterne rivestite con mattoncini a faccia vista, le finestre sono dotate di tapparelle in pvc, le porte sono in legno, i pavimenti in mattonelle di monocottura. Nel complesso il suo stato di conservazione è discreto.

Esternamente è presente una piccola corte (antistante all'edificio) nella quale, a ridosso di via Marsala, è stato costruito un accessorio prefabbricato ad uso garage.

Il **piano terra** è costituito da due locali ad uso magazzino l'uno adiacente all'altro: quello più grande, di mq lordi **52,32**, ha il pavimento in parquet, quello più piccolo, di mq lordi **35,49**, ha il pavimento in monocottura. In entrambi è presente l'impianto di illuminazione.

Il **piano primo** presenta l'ingresso nel lato sud dell'edificio e si accede ad esso attraverso due rampe di scale esterne. Ha una superficie commerciale lorda di **158,34 mq**.

Attualmente è abitato da una famiglia di cinesi come meglio specificato al quesito 11.

Originariamente tale piano era tutto laboratorio ma, successivamente, il sig. Capodarco Giorgio (esecutato) ha eseguito interventi di trasformazione interna con realizzazione di muri divisorii in cartongesso per creare nuovi vani all'interno del locale laboratorio al fine di renderne abitabile una porzione.

Pertanto, attualmente esso risulta costituito da due porzioni: **una porzione (A)**, abitata, e **una porzione (B)**, laboratorio, comunicanti fra loro attraverso una porta interna.

La porzione (A), residenziale, ha una superficie commerciale lorda di **116,67 mq** ed è composta da un totale di 7 stanze, di cui una cucina/soggiorno, da 4 camere, da un bagno, e da un vano ripostiglio.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, sono presenti gli impianti idrici, elettrici, di illuminazione e di riscaldamento (con radiatori e caldaia a metano).

La porzione (B), laboratorio, ha una superficie commerciale lorda di **41,67 mq** ed è composta dal locale laboratorio, da un bagno e da un antibagno.

Si precisa, però, che rispetto alla SCIA prot. 28060 del 09/08/2017 presentata dal sig. Capodarco Giorgio, con la quale veniva ridimensionato il laboratorio al piano primo per trasformarlo in parte in unità residenziale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. mancata separazione tra le due porzioni (residenziale e laboratorio) che di fatto risultano comunicanti fra di loro attraverso una porta posta sulla parete divisoria interna;
2. diverso frazionamento delle due proprietà xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx rispetto alla SCIA che di fatto rende le due proprietà comunicanti fra di loro mediante la creazione di un disimpegno interno alla proprietà ovest di xxxxxxxxxxxxxx che consente l'accesso alla proprietà est di xxxxxxxxxxxxxx, eliminando l'autonoma accessibilità alle due proprietà;
3. mancata realizzazione della parete divisoria all'interno del bagno del laboratorio che di fatto permette l'utilizzo anche del bagno della proprietà confinante di xxxxxxxxxxxxxx;

4. apertura di una finestra monoanta sulla parete nord, all'interno del bagno a servizio dell'abitazione;
5. utilizzo di un vano ripostiglio, privo di finestrate, in stanza da letto;
6. realizzazione sulla corte esterna lato ovest, tra il muro perimetrale dell'edificio e il muro controterra della proprietà confinante, di un vano esterno delle dimensioni di mt 9,10 x 2,00 (copertura in onduline verosimilmente in eternit) con ulteriore porzione sull'angolo nord-ovest di mt 2,80 x 2,70 tamponata e rivestita con perlinato di abete, accessibile anche dal lato est, utilizzati in passato presumibilmente come cucina e zona pranzo.

Si precisa, inoltre, che in ordine alla SCIA citata, essa ad oggi non risulta perfezionata per mancato pagamento degli oneri di costruzione pari ad Euro 7.248,31 (ved. allegato n.29), né risulta essere stata comunicata la fine lavori e presentata domanda di agibilità per quanto riguarda la porzione destinata ad abitazione.

L'accessorio prefabbricato esterno è stato realizzato abusivamente nella corte esterna a ridosso di via Marsala. Successivamente, il sig. xxxxxxxxxxxxxx ha sanato tale abuso presentando in Comune richiesta di Concessione edilizia in sanatoria N. 140 del 02.03.1990 (ved. allegato n.21). Attualmente, esso risulta essere adibito a garage, ha una superficie lorda di **mq 44,34** e copertura in eternit.

Complessivamente tutto l'immobile occupa una superficie catastale pari a **617 mq**.

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 3

Trattasi di un edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio esterno al piano terra, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con la particella:

- 78 sub. 1, cat. A/3, cl.1, vani 6,5, piani T-1-2, rc € 157,78, via Cretarola (ora via Mazzini);

e frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 26 con le particelle:

- 32, qualità orto irriguo, cl. 2, superficie 197 mq, r.d. € 3,26, r.a. € 1,83;
- 748, qualità orto irriguo, cl. 2, superficie 134 mq, r.d. € 2,21, r.a. € 1,25;
- 1195, qualità seminativo, cl. 2, superficie 36 mq, r.d. € 0,19, r.a. € 0,22;
- 1196, qualità seminativo, cl. 2, superficie 30 mq, r.d. € 0,15, r.a. € 0,19;
- 1197, qualità seminativo, cl. 2, superficie 43 mq, r.d. € 0,22, r.a. € 0,27;

- 1198, qualità seminativo, cl. 2, superficie 10 mq, r.d. € 0,05, r.a. € 0,06;

Confini: strada statale 16 Adriatica, via Mazzini, salvo altri.

Gli attuali intestatari risultano essere i seguenti signori:

- xxxxxxxxxxxxxx, nato a Porto San Giorgio il 26/09/1959, proprietario per 1/3;
- xxxxxxxxxxxxxx, nato a Porto San Giorgio il 01/03/1964, proprietaria per 1/3;
- xxxxxxxxxxxxxx, nato a Porto San Giorgio il 28/07/1952, proprietario per 1/3;

in virtù di atto di successione mortis causa di xxxxxxxxxxxxxx apertasi il 13 settembre 2005, registrata in Fermo – den. 31, vol. 301/1, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 26 maggio 2006 al n. 3300 R.P. (ved. allegato n.7)

Tale immobile ricade in zona ZTR1 – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità – del P.R.G. Vigente e costituisce il **lotto 15** del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (legge 457/1978) come meglio specificato al quesito n. 5.

L'edificio si trova in una zona un po'periferica rispetto al centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, comunque molto vicino al mare e alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia).

E' stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50'dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio, ha una struttura portante in muratura.

L'edificio è sprovvisto di balconi, ha le pareti esterne rivestite con mattoncini a faccia vista, gli infissi delle finestre sono in alluminio, le persiane esterne in legno; i pavimenti dei piani sono in mattonelle di graniglia, le porte interne in legno mentre i due portoni di ingresso all'edificio sono in alluminio.

Sono presenti gli impianti idrici, elettrici e di illuminazione ma le rispettive utenze sono staccate. Manca l'impianto di riscaldamento.

Nel complesso il suo stato di conservazione è appena discreto.

Il piano terra presenta l'ingresso nel lato ovest dell'edificio e ha una superficie commerciale lorda di **63 mq**. Costituisce la zona giorno ed è composto da un totale di 2 stanze e da un vano ingresso.

Il piano primo ha una superficie commerciale lorda di **63 mq** e si accede ad esso dal piano terra attraverso due rampe di scale interne. Costituisce la zona notte ed è composto da un totale di 2 stanze e da un corridoio.

Il piano secondo sottotetto ha una superficie commerciale lorda di **63 mq** e si accede ad esso dal piano primo sottostante attraverso due rampe di scale interne. Costituisce la soffitta ed è composto da 2 stanze e da un corridoio. Non risulta abitabile.

L'accessorio esterno, adibito a magazzino, è situato a qualche metro di distanza dall'edificio nel lato est della corte ed è realizzato anch'esso in mutatura. E' costituito da due locali ed ha una superficie commerciale lorda di **61,79 mq**. Il suo stato di conservazione è scadente.

Il frustolo di terreno adiacente all'edificio ha un'estensione di **450 mq** e presenta al suo interno alcuni alberi da frutto e un pozzo.

Complessivamente tutto l'immobile occupa una superficie catastale pari a **745 mq**.

Lo scrivente CTU ritiene opportuna la divisione dei beni pignorati in **4 lotti** come meglio specificato al quesito 10.

Quesito 2: *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Risposta:

Per la descrizione dei beni pignorati si rimanda al quesito 1.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no in quanto i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato in qualità di privato e non di impresa.

Quesito 3 : *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Risposta:

L'Immobilabile N.1 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato con annessa piccola corte esterna della estensione di mq 40, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1) è stato edificato successivamente al 2 settembre 1967 e più precisamente agli inizi degli anni 80' (ved. allegato n.16)

L'Immobile N.2 (edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte) è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967 e più precisamente agli inizi degli anni 60' (ved. allegato n.15).

L'Immobile N.3 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra ad uso magazzino, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e da un frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450) è stato edificato presumibilmente nei primi anni 50'. Di esso infatti non sono presenti in Comune atti che ne attestino l'epoca di costruzione.

Quesito 4 : *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta:

Per quanto riguarda l'immobile N. 1 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato con annessa piccola corte esterna della estensione di mq 40, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1) si rileva quanto segue.

Tale immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 1074 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24.02.1981 al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (ved. allegato n.16), dopo la quale, per successive modifiche, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia N. 1673 del 01.04.1983 (*ved. allegato n.17*)
- Autorizzazione Edilizia N. 503 del 11.06.1987 (*ved. allegato n.18*)
- Autorizzazione Edilizia N. 935 del 11.07.1990 (*ved. allegato n.19*)
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 213 del 07.09.1990 (*ved. allegato n.20*)

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, non si sono riscontrate difformità o abusi rispetto ai progetti di cui alle Concessioni e Autorizzazioni in precedenza citati, fatta eccezione per il piano terra che in base alla Concessione Edilizia N. 1074 del 24.02.1981 era destinato a negozio ma poi è stato trasformato in unità abitativa (cambio di destinazione d'uso) senza la presentazione della relativa pratica in Comune.

Tale abuso è comunque sanabile da parte dell'aggiudicatario dell'immobile pagando una somma pari a circa € 500 come costo di costruzione (legge N.10 del 28.01.1977) e € 500 come sanzione (DPR 380/01), per un totale **di € 1000**.

Per quanto riguarda l'immobile N. 2 (edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte) si rileva quanto segue.

Tale immobile è stato realizzato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N. 504 del 24.12.1960 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24.12.1960 al sig. xxxxxxxxxxxxxx (*ved. allegato n.15*), dopo il quale, per successive modifiche, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 2089 del 27.03.1961 (*ved. allegato n.38*)
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 140 del 02.03.1990 (*ved. allegato n.21*)
- Denuncia di Inizio Attività N. 3987 del 13.02.2008 (*ved. allegato n.23*)
- CILA N. 17298 del 18.05.2017 (*ved. allegato n.22*)
- SCIA N. 28060 del 09.08.2017 (*ved. allegato n.24*)

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, rispetto ai alla SCIA N. 28060 del 09.08.2017 presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxx con la quale veniva ridimensionato il laboratorio al piano primo per trasformarlo in parte in unità residenziale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. mancata separazione tra le due porzioni (residenziale e laboratorio) che di fatto risultano comunicanti fra di loro attraverso una porta posta sulla parete divisoria interna;

2. diverso frazionamento delle due proprietà xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx rispetto alla SCIA che di fatto rende le due proprietà comunicanti fra di loro mediante la creazione di un disimpegno interno alla proprietà ovest di xxxxxxxxxxxxxx che consente l'accesso alla proprietà est di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, eliminando l'autonoma accessibilità alle due proprietà;
3. mancata realizzazione della parete divisoria all'interno del bagno del laboratorio che di fatto permette l'utilizzo anche del bagno della proprietà confinante di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
4. apertura di una finestra monoanta sulla parete nord, all'interno del bagno a servizio dell'abitazione;
5. utilizzo di un vano ripostiglio, privo di finestrate, in stanza da letto;
6. realizzazione sulla corte esterna lato ovest, tra il muro perimetrale dell'edificio e il muro controterra della proprietà confinante, di un vano esterno delle dimensioni di mt 9,10 x 2,00 (copertura in onduline verosimilmente in eternit) con ulteriore porzione sull'angolo nord-ovest di mt 2,80 x 2,70 tamponata e rivestita con perlinato di abete, accessibile anche dal lato est, utilizzati in passato presumibilmente come cucina e zona pranzo.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1,2,3 e 4, esse sono sanabile da parte dell'aggiudicatario dell'immobile attraverso la presentazione in Comune di una CILA con pagamento di una sanzione pari ad € 1.000 e di € 70 come diritti di segreteria, a cui vanno aggiunte le spese di progettazione del tecnico incaricato stimabili attorno ad € 600 e € 870 circa come costo dei lavori per la realizzazione delle pareti divisorie mancanti in cartongesso e abbattimento di quelle difformi, **per un totale di € 2.540.**

Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 6, esso non risulta sanabile e quindi l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere alla sua completa rimozione con un costo stimabile attorno ad € **1.500.**

Si precisa, inoltre, che in ordine alla SCIA citata, essa ad oggi non risulta perfezionata per mancato pagamento degli oneri di costruzione pari ad Euro 7.248,31 (ved. allegato n.29), né risulta essere stata comunicata la fine lavori e presentata domanda di agibilità per quanto riguarda la porzione destinata ad abitazione.

Pertanto, l'aggiudicatario dell'immobile, essendo comunque stati realizzati i lavori contenuti nella SCIA riguardo agli impianti necessari per la parziale trasformazione del laboratorio in unità residenziale, dovrà presentare richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e corrispondere al Comune la somma di **Euro 14.496,62** calcolata sulla base delle tariffe attualmente vigenti (ved. allegato n.29) .

Complessivamente, per sanare tutte le difformità e gli abusi precedentemente citati, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere un costo pari ad € 18.536,62, a cui vanno aggiunti i costi per la regolarizzazione catastale relativa alla parziale trasformazione del laboratorio in unità abitativa stimabili attorno ad € 500, per un totale complessivo di € 19.036,62.

Infine, per quanto riguarda l'accessorio prefabbricato esterno ad uso garage, realizzato abusivamente sulla corte antistante l'edificio di cui in precedenza, esso risulta essere stato sanato essendo stata rilasciata dal Comune Concessione Edilizia in Sanatoria N.140 del 02.03.1990 (ved. allegato n.21), su richiesta presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Quesito 5 : *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Lo scrivente, dopo aver avanzato richiesta scritta al Comune di Porto Sant'Elpidio, ha ottenuto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (ved. allegato n.25) relativo all'area identificata catastalmente (Catasto Terreni) al foglio 26 di detto Comune con le particelle 32-748-1195-1196-1197-1198 facente parte dell'immobile N.3 descritto al quesito N.1.

In base a tale certificato, risulta che tale area ricade in zona ZTR1 – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità – del P.R.G. Vigente e nel Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (legge 457/1978) comparto: 8/a, azzonamento: porzione lotto 15.

In base alla Scheda d'Intervento (ved. allegato n.27), il lotto 15 (parzialmente edificato), che rappresenta l'immobile N.3, comprende l'area sopraccitata (non ancora edificata) e l'area descritta dalla particella 78 dello stesso foglio (edificata), ha un superficie fondiaria (edificabile) di mq 695, una superficie utile lorda (SUL) max realizzabile di mq 695 e una superficie utile lorda (SUL) residua di mq 445.

Anche l'immobile N.2 (decritto al quesito 1) ricade in zona ZTR1 – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità – del P.R.G. Vigente e nel Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (legge 457/1978) comparto: 4/a, azzonamento: porzione lotto 71(costituito dalla sola particella 332 del foglio 26).

In base alla Scheda d'Intervento (ved. allegato n.26), il lotto 71 (parzialmente edificato), costituito dalle particelle 332-328-101 (successivamente soppressa e unita in parte alla particella 328 e in parte trasformata nella particella 913), ha un superficie fondiaria (edificabile) di mq 1.440 (reale mq 1.347), una superficie utile lorda (SUL) max realizzabile di mq 1.440 (reale mq 1.347) e una superficie utile lorda (SUL) residua di mq 448 (reale mq 355).

Quesito 6 : *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono identificati catastalmente come di seguito (*visura catastale attuale, allegato n.8*):

IMMOBILE N.1: edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato ad uso garage, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24 con le particelle:

- 495 sub. 4, cat. A/2, cl.3, vani 6, piano 2, rc € 433,82, via Solferino snc;
- 495 sub. 5, cat. C/6, cl.1, 130 mq, piano S1, rc € 268,56, via Solferino;
- 495 sub. 6, cat. A/3, cl.3, vani 4, piano T, rc € 134,28, via Solferino;
- 495 sub. 7, cat. A/3, cl.3, vani 6, piano 1, rc € 201,42, via Solferino;

con annessa piccola corte esterna distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 24 con la particella:

- 530, superficie 40 mq;

Si precisa che non esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto nell'atto di pignoramento viene riportata la particella 495 sub. 3 che però all'epoca era già stata frazionata nelle particelle 495 sub. 6 e 495 sub. 7 con frazionamento presentato all'UTE di Ascoli Piceno in data 25 marzo 2011 numero 14728.1/2011 (protocollo numero AP0075252) (*ved. allegati n. 10 e 11*).

IMMOBILE N.2: edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con le particelle:

- 332 sub. 1, cat. C/2, cl.5, 45 mq, piano T, rc € 174,30, via Marsala;

- 332 sub. 2, cat. C/3, cl.4, 140 mq, piano 1, rc € 715,81 via Marsala;
- 332 sub. 3, cat. C/2, cl.5, 29 mq, piano T, rc € 112,33, via Marsala;
- 332 sub. 4, cat. C/2, cl.5, 46 mq, piano T, rc € 178,18, via Marsala;

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

IMMOBILE N.3: edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio esterno al piano terra, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26 con la particella:

- 78 sub. 1, cat. A/3, cl.1, vani 6,5, piani T-1-2, rc € 157,78, via Cretarola (ora via Mazzini);

e frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 26 con le particelle:

- 32, qualità orto irriguo, cl. 2, superficie 197 mq, r.d. € 3,26, r.a. € 1,83;
- 748, qualità orto irriguo, cl. 2, superficie 134 mq, r.d. € 2,21, r.a. € 1,25;
- 1195, qualità seminativo, cl. 2, superficie 36 mq, r.d. € 0,19, r.a. € 0,22;
- 1196, qualità seminativo, cl. 2, superficie 30 mq, r.d. € 0,15, r.a. € 0,19;
- 1197, qualità seminativo, cl. 2, superficie 43 mq, r.d. € 0,22, r.a. € 0,27;
- 1198, qualità seminativo, cl. 2, superficie 10 mq, r.d. € 0,05, r.a. € 0,06;

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Quesito 7: *ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio, si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda l'immobile N.1 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato con annessa piccola corte esterna della estensione di mq 40, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1) all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita risultava intestataria per la quota di piena proprietà pari ad 1/1 in virtù di atto di compravendita (acquisto dell'area) (ved. allegato n.5) a rogito Notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 19 marzo 1980 repertorio numeri 198784/11530, trascritto a Fermo il primo aprile 1980 ai numeri 1954/1527 e successiva riunione di usufrutto in morte del signor xxxxxxxxxxxx.

Per quanto riguarda l'immobile N. 2 (edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte), all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita risultava intestataria per la quota di piena proprietà pari ad 1/1 in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare in data 27 gennaio 2005 repertorio numeri 85882/9193, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08/02/2005 al numero 666 R.P., col quale xxxxxxxxxxxx ha donato al sig. xxxxxxxxxxxx l'immobile in oggetto (ved. allegato n.6).

Per quanto riguarda l'immobile N. 3 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450), all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita risultava intestataria per la quota di piena proprietà pari ad 1/3 in virtù di atto di successione mortis causa di xxxxxxxxxxxx apertasi il 13 settembre 2005, registrata in Fermo – den. 31, vol. 301/1, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 26 maggio 2006 al n. 3300 R.P. (ved. allegato n.7), mentre gli altri intestatari, comproprietari indivisi, risultavano essere i seguenti signori:

- xxxxxxxxxxxx, nato a Porto San Giorgio il 01/03/1964, proprietaria per 1/3;
- xxxxxxxxxxxx, nato a Porto San Giorgio il 28/07/1952, proprietario per 1/3;

Lo scrivente, sentito anche il parere dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio, non ritiene né opportuno né possibile procedere ad una divisione di tale immobile (lotto parzialmente edificato) per ricavarne una porzione di valore esattamente pari alla quota in titolarità dell'esecutato (1/3).

Infatti, la presenza di due edifici (casa e accessorio ad uso magazzino al piano terra), entrambi di modeste dimensioni e quindi indivisibili, le modeste dimensioni di tale lotto e tutti i vincoli

previsti dagli strumenti urbanistici comunali riguardanti la costruzione di nuovi edifici in aree edificabili, rendono di fatto il lotto intero non comodamente divisibile in tre porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

Ma pur ammettendo possibile la divisione del lotto intero in tre porzioni di valore simile, ciò comporterebbe inevitabilmente un notevole deprezzamento di valore delle tre porzioni rispetto al valore di mercato del lotto intero (la somma dei valori dei singoli lotti sarebbe di fatto molto minore rispetto al valore del lotto intero), viste le loro modeste dimensioni. E ciò, a maggior ragione, renderebbe il lotto intero non comodamente divisibile in tre porzioni di valore simile.

Quindi, di conseguenza, non è possibile neanche procedere alla divisione del lotto intero per ricavarne una porzione di valore esattamente pari alla quota in titolarità dell'esecutato (1/3).

Quesito 8 : *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta:

1) Per quanto riguarda **l'immobile N.1** (descritto al quesito n.1), alla data del 17.12.1992 (cioè a partire dai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del primo pignoramento avvenuta il 17.12.2012 al n°6442 R.P.) esso apparteneva al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) giusto titolo anteriore al ventennio e precisamente in virtù di atto di compravendita (acquisto dell'area) (*ved. allegato n.5*) a rogito Notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 19 marzo 1980 repertorio numeri 198784/11530, trascritto a Fermo il primo aprile 1980 ai numeri 1954/1527 e successiva riunione di usufrutto in morte del signor xxxxxxxxxxxxxxxx.

2) Per quanto riguarda **l'immobile N.2** (descritto al quesito n.1), alla data del 17.12.1992 (cioè a partire dai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del primo pignoramento avvenuta il 17.12.2012 al n°6442 R.P.) esso apparteneva al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx al quale l'area di terreno su cui insiste predetto immobile era pervenuta per atti di compravendita a rogito Notaio Bracciolani in data 22 gennaio 1961, repertorio numeri 8717/2651, trascritto nei Registri Immobiliari di Fermo il 1° febbraio 1961 al n. 283 R.P. e a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo in data 6

novembre 1962, repertorio n. 3894/1968, trascritto nei Registri Immobiliari di Fermo il 16 successivo al n. 3426 R.P.

Successivamente, il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx - con atto di donazione a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare in data 27 gennaio 2005 repertorio numeri 85882/9193, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08/02/2005 al numero 666 R.P. - ha donato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile in oggetto (*ved. allegato n.6*)

3) Per quanto riguarda **l'immobile N.3** (descritto al quesito n.1), alla data del 17.12.1992 (cioè a partire dai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del primo pignoramento avvenuta il 17.12.2012 al n°6442 R.P.) esso apparteneva alla signora xxxxxxxxxxxx alla quale l'immobile era pervenuto attraverso i seguenti atti:

- successione mortis causa di xxxxxxxxxxxx apertasi il 9 settembre 1955, registrata in Fermo – den. 85, vol. 401, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 3 aprile 1956 al n. 977 R.P. e successivamente integrativa n. 1 vol. 69, trascritta il 12 dicembre 1980 al n. 5200 R.P.;

- successione mortis causa di xxxxxxxxxxxx apertasi il 25 luglio 1961, registrata in Fermo – den. 56, vol. 429, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 3 dicembre 1962 al n. 3591 R.P.;

- successione mortis causa di xxxxxxxxxxxx apertasi l'11 maggio 1970 – den. 2, vol. 69, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 10 novembre 1980 al n. 4675 R.P.;

- atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Carrioli del 31 ottobre 1980, repertorio n. 200025/11815, trascritto nei Registri Immobiliari di Fermo il 14 novembre 1980 al n. 4785 R.P.;

- atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Carrioli del 28 agosto 1981, repertorio numeri 201658/12205, trascritto nei Registri Immobiliari di Fermo l'11 settembre 1981 al n. 3424 R.P.

Successivamente, per successione mortis causa di xxxxxxxxxxxx apertasi il 13 settembre 2005, registrata in Fermo – den. 31, vol. 301/1, trascritta nei Registri Immobiliari di Fermo il 26 maggio 2006 al n. 3300 R.P., l'immobile perveniva al sig. xxxxxxxxxxxx in ragione di 1/3 dei diritti di piena proprietà (*ved. allegato n7*).

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (*ved. Ispezione ipotecaria – allegato n.4*) riguardanti i beni pignorati, essi sono:

1) Formalità del 11.03.2004 n° 442 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria di Euro 260.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxx, gravante sui mappali 495 sub 3 (ora 495 sub 6 e sub 7), 495 sub 5 e 530 del foglio 24 del Comune di Porto Sant'Elpidio.

2)Formalità del 10.05.2010 n°878 Reg. Part.:

Ipoteca volontaria di Euro 400.000,00 a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxx, gravante sui mappali 495 sub 3 (ora 495 sub 6 e sub 7), 495 sub 4 e 495 sub 5 del foglio 24 del Comune di Porto Sant'Elpidio.

3)Formalità del 13.09.2011 n°1418 Reg. Part.:

Ipoteca giudiziale di Euro 90.000,00 a favore della Unicredit S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sui mappali 332 subb 1, 2, 3 e 4 per l'intero e sui diritti di 1/3 dei mappali 78 sub 1, 32, 748, 1195, 1196, 1197, 1198 del foglio 26 del Comune di Porto Sant'Elpidio;

4)Formalità del 11.05.2012 n°511 Reg. Part.:

Ipoteca giudiziale in estensione della precedente ipoteca n. 1418/2011; l'estensione riguarda i mappali 495 sub 3 (ora 495 sub 6 e sub 7), 495 sub 4 e 495 sub 5 del foglio 24 del Comune di Porto Sant'Elpidio;

5)Formalità del 17.12.2012 n°6442 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore della Unicredit S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante tutti gli immobili di cui alle precedenti iscrizioni ipotecarie tranne il mappale 530 del foglio 24 del Comune di Porto Sant'Elpidio presente nella iscrizione ipotecaria n. 442 R.P. dell'11.03.2004;

6)Formalità del 06.12.2013 n°5605 Reg. Part.:

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di Siena Mortgages S.r.L. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante gli immobili di cui alla precedente iscrizione ipotecaria n. 442 R.P. del 11.03.2004;

Quesito 9 : *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta:

Al fine di determinare **il più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si adotta come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l'epoca di edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono, mentre per i terreni si adotta come parametro di confronto il metro quadrato di superficie e le caratteristiche prese in considerazione sono la destinazione urbanistica, l'ubicazione, l'estensione, la conformazione, l'esposizione, la natura e la fertilità del terreno, la giacitura, le colture presenti e/o praticabili, la possibilità o meno di irrigazione.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato degli immobili pignorati si è in particolare tenuto conto delle caratteristiche favorevoli della zona in cui si trovano tali immobili quali la vicinanza al mare e alle principali vie di comunicazione (casello autostrada A14, strada statale 16 Adriatica, ferrovia), ma anche di quelle meno favorevoli come l'epoca di edificazione degli edifici non certo recente (inizio anni 80' immobile n.1, inizio anni 60' immobile n.2 e primi anni 50' immobile n.3). Inoltre, si è tenuto conto anche dello stato di conservazione degli edifici che è risultato complessivamente buono per l'immobile n.1, discreto per l'immobile n.2 e scadente per l'immobile n.3.

Va però aggiunto che la valutazione risente necessariamente anche del fatto che attualmente il mercato degli immobili, anche se in ripresa, è in generale ancora abbastanza stagnante, vista la forte crisi economica degli ultimi anni non ancora del tutto superata, per cui si registrano poche compravendite. Di conseguenza, a fronte di un tale abbassamento della domanda, il prezzo di mercato degli immobili ha inevitabilmente subito negli ultimi tempi una forte flessione.

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerando anche che trattasi di procedimento esecutivo, si ritiene congruo attribuire ai suddetti beni pignorati il seguente valore di mercato:

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 1 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Solferino n.1, con annessa piccola corte della estensione di mq 40): euro 464.420

PORZIONE A:

a. Piano secondo (abitazione)	116,82 mq x 1.000 €/mq = euro	116.820
b. Piano secondo (balconi)	66,26 mq x 500 €/mq = euro	33.130
c. Piano primo (abitazione)	116,82 mq x 950 €/mq = euro	110.979
d. Piano primo (balconi)	66,26 mq x 475 €/mq = euro	31.473
Totale = euro		292.402

PORZIONE B:

e. Piano terra (abitazione)	95,82 mq x 900 €/mq = euro	86.238
f. Piano terra (portico)	21,00 mq x 520 €/mq = euro	10.920
g. Piano seminterrato (garage)	141,72 mq x 500 €/mq = euro	70.860
h. Corte	40,00 mq x 100 €/mq = euro	4.000
Totale = euro		172.018

PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILE N. 1: Euro 460.920

PORZIONE A: Euro 292.402 arrotondato a euro 293.000

PORZIONE B: Euro 168.518 arrotondato a euro 169.000

Si precisa che il prezzo base d'asta della porzione B è stato determinato detraendo dal valore commerciale di tale porzione (€ 172.018) il presumibile costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere, pari ad € 1.000, per sanare l'abuso di cui al quesito n. 4 e il presumibile costo che dovrà sostenere per rimuovere e tamponare la scala interna (a chiocciola) che permette l'accesso interno al piano primo, pari ad € 2.500, al fine di rendere le due porzioni indipendenti:

$$172.018 - (1.000 + 2.500) = \text{euro } 168.518.$$

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 2: edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte (porzione del lotto edificabile n.71 del Piano di Recupero): euro 164.832

a. Piano primo (laboratorio)	41,67 mq x 400 €/mq = euro	16.668
b. Piano primo (abitazione)	116,67 mq x 700 €/mq = euro	81.669
c. Piano terra (magazzino)	35,49 mq x 300 €/mq = euro	10.647
d. Piano terra (magazzino)	52,32 mq x 350 €/mq = euro	18.312
e. Accessorio esterno (garage)	44,34 mq x 400 €/mq = euro	17.736

e. Area edificabile residua (SUL residua) 99,00 mq x 200 €/mq = euro 19.800
Totale = euro 164.832

PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILE N. 2 : Euro 145.795,38 arrotondato a euro 146.000.

Si precisa che il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale dell'immobile (€ 164.832) il presumibile costo che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere, pari complessivamente ad € 19.036,62, per sanare gli abusi di cui al quesito n. 4.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE N. 3: edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra ad uso magazzino, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Mazzini n.149, e un frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450 (lotto edificabile n.15 del Piano di Recupero): euro 185.497

a. Piano terra (abitazione)	63,00 mq x 600 €/mq = euro 37.800
b. Piano primo (abitazione)	63,00 mq x 650 €/mq = euro 40.950
c. Piano secondo (soffitta)	63,00 mq x 350 €/mq = euro 22.050
d. Accessorio esterno (magazzino)	61,79 mq x 600 €/mq = euro 15.447
e. Area edificabile residua (SULresidua)	445,00 mq x 150 €/mq = euro 66.750
f. Area non edificabile	50,00 mq x 50 €/mq = euro 2.500
Totale = euro 185.497	

PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILE N. 3 : Euro 61.832,33 arrotondato a euro 62.000.

Si precisa che il prezzo base d'asta è stato determinato considerando i diritti dell'esecutato su tale immobile pari ad 1/3 della intera proprietà.

$185.497 \times 1/3 = \text{Euro } 61.832,33$

dove: 185.497 valore commerciale dell'immobile.

Quesito 10 : *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Risposta:

Si ritiene opportuno disporre la vendita degli immobili pignorati **in quattro lotti:**

LOTTO N. 1 – PORZIONE “A” IMMOBILE N. 1: costituita dal piano terra ad uso abitazione (fog. 24 part. 495 sub 6), dal piano primo seminterrato ad uso garage (fog. 24 part. 495 sub 5) e da una piccola corte di mq 40 (fog. 24 part. 530) dell’edificio sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio in via Solferino, n.1.

Prezzo base d’asta: euro 293.000

LOTTO N. 2 – PORZIONE “B” IMMOBILE N. 1: costituita dal piano primo ad uso abitazione (fog. 24 part. 495 sub 7) e dal piano secondo (fog. 24 part. 495 sub 4) ad uso abitazione dell’edificio sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio in via Solferino, n.1.

Prezzo base d’asta: euro 169.000

LOTTO N. 3 - IMMOBILE N. 2: edificio sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio in via Marsala n. 10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale (fog. 26 part. 332 sub 2) e al piano terra da 2 magazzini (fog. 26 part. 332 sub 1 e 3), con annesso accessorio esterno prefabbricato ad uso magazzino (fog. 26 part. 332 sub 4) e piccola corte.

Prezzo base d’asta: euro 146.000

LOTTO N. 4 - IMMOBILE N. 3: edificio sito nel Comune di Porto Sant’Elpidio in via Mazzini n.149, di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra ad uso magazzino (fog. 26 part. 78 sub. 1), e frustolo di terreno edificabile adiacente all’edificio della estensione di mq 450 (fog. 26 part. 32, 748, 1195, 1196, 1197, 1198).

Prezzo base d’asta: euro 62.000

Quesito 11 : *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della*

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta:

Al momento del primo accesso effettuato dallo scrivente CTU di concerto con il custode giudiziario, avvenuto in data 02.12.2019, si è rilevato quanto segue.

Immobile N.1 (edificio di civile abitazione con tre piani fuori terra e un piano seminterrato ad uso garage, descritto al quesito 1):

tale immobile risulta occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxx (esecutato) e dalla sua famiglia costituita dal medesimo, dalla moglie xxxxxxxxxxxxxx e dal figlio xxxxxxxxxxxxxx, precisando però che il piano secondo risulta attualmente utilizzato ad ufficio ed occupato dal mese di dicembre 2010 - senza regolare contratto di locazione - dalla ditta individuale "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx" che si occupa di elaborazione dati e servizi (Studio commerciale).

Si precisa, inoltre, che su tale immobile ha la residenza il sig. xxxxxxxxxxxxxx e la sua famiglia (ved. allegato n.30).

Immobile N.2 (edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n.10, costituito al piano primo da una porzione a laboratorio e da una porzione residenziale e al piano terra da 2 magazzini, con annesso accessorio prefabbricato esterno ad uso garage e piccola corte, descritto al quesito 1):

tale immobile risulta attualmente occupato al piano primo dai seguenti signori appartenenti alla stessa famiglia ed aventi ivi residenza, via Marsala n.10 (ved. allegato n.33):

- xxxxxx nato in Cina il 08.10.1977 (intestatario scheda);
- xxxxxx nata in Cina il 01.02.2006 (figlia);
- xxxxxx nata in Cina il 29.07.2014 (figlia);

-xxxxxxx nata in Cina il 17.01.1975 (convivente);

-xxxxxxx nata in Cina il 14.08.1985 (convivente);

-xxxxxxx nata in Cina il 18.11.1986 (convivente);

-xxxxxxx nato in Cina il 30.01.2010 (convivente);

Si precisa che la sig.ra xxxxxxx ha stipulato in data 01.08.2019 un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo col sig. xxxxxxx (esecutato), regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 07.08.2019 al n. 1283, con durata di anni 1 e rinnovabile (*ved. allegato n. 28*).

Si precisa però che tale contratto di comodato (non opponibile alla procedura in quanto stipulato dopo la notifica del pignoramento) è ad uso abitativo ma, di fatto, risulta occupata e utilizzata anche la porzione a laboratorio in quanto si è riscontrata la presenza di macchinari e prodotti per la lavorazione di calzature.

I due locali ad uso magazzino al piano terra risultano invece nella piena disponibilità dell'esecutato.

Immobilabile N.3 (edificio di civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra con annesso accessorio al piano terra ad uso magazzino e frustolo di terreno adiacente all'edificio della estensione di mq 450, descritto al quesito 1):

tale edificio non risulta attualmente occupato da nessuno ed è nella piena disponibilità dell'esecutato e degli altri due comproprietari.

Infine, si precisa che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 12 : *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Risposta:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente, gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli immobili;
- N. 4: Ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo;
- N. 5: Copia Nota di trascrizione atto di compravendita del 19.03.1980 R.P. 1527;
- N. 6: Copia Nota di trascrizione atto di donazione del 27.01.2005 R.P. 666;
- N. 7: Copia Nota di trascrizione atto di successione mortis causa del 05.04.2006 R.P. 3300;
- N. 8: Visura catastale attuale degli immobili;
- N. 9: Visura catastale storica degli immobili;
- N. 10: Planimetria catastale dell'immobile N.1- porzione A;
- N. 11: Planimetria catastale dell'immobile N.1- porzione B;
- N. 12: Planimetria catastale dell'immobile N.2;
- N. 13: Planimetria catastale dell'immobile N.3;
- N. 14: Pianta attuale dell'immobile N.2 (difforme rispetto alla SCIA);
- N. 15: Nulla Osta N. 504 del 24.12.1960;
- N. 16: Concessione edilizia N.1074 del 14.02.1981;
- N. 17: Concessione edilizia N. 1673 del 01.04.1983;
- N. 18: Autorizzazione Edilizia N. 503 del 11.06.1987;
- N. 19: Autorizzazione Edilizia N. 935 del 11.07.1990;
- N. 20: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 213 del 07.09.1990;
- N. 21: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 140 del 02.03.1990;
- N. 22: CILA N. 17298 del 18.05.2017;
- N. 23: DIA N. 3987 del 13.02.2008;
- N. 24: SCIA N. 28060 del 09.08.2017;
- N. 25: Certificato di destinazione urbanistica;
- N. 26: Scheda di intervento del Piano di Recupero – Immobile N.2;
- N. 27: Scheda di intervento del Piano di Recupero – Immobile N.3;
- N. 28: Contratto di comodato ad uso gratuito;
- N. 29: Attestazione Comune di Porto Sant'Elpidio (settore urbanistica);
- N. 30: Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di xxxxxxxxx;

- N. 31: Certificato di Stato Civile di xxxxxxxxxxxx;
- N. 32: Estratto di matrimonio di xxxxxxxxxxxx;
- N. 33: Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di xxxxxxxxxxxx;
- N. 34: Rilievo fotografico Immobile N.1;
- N. 35: Rilievo fotografico Immobile N.2;
- N. 36: Rilievo fotografico Immobile N.3;
- N. 37: Relazione senza i dati personali delle parti;
- N. 38: Nulla Osta per esecuzione lavori edili N.2089 del 27.03.1961;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fermo, li 03/02/2020

il C.T.U.
Dott. Agr. xxxxxxxxxxxx